

既存宅地における建築許可（都市計画法第 43 条）の概要

原則、市街化調整区域では開発許可が必要ですが、いわゆる既存宅地の要件に該当し、開発行為を伴わないものは、制限や手続きが易しい建築許可の対象となります。

審査基準 P62～

1. 適用法令

都市計画法第 43 条第 1 項、同施行令第 36 条第 1 項第 1 号・第 3 号ホ

2. 既存宅地の要件

次のいずれにも該当する必要があります。

- ① 昭和 46 年 9 月 14 日の前からの宅地
- ② 概ね 50 戸以上の連たん区域
- ③ 市街化区域から概ね 4 km 以内の区域

3. 敷地の要件

有効な排水施設の配置、擁壁等の安全上必要な措置

4. 建築の制限

次の制限があります。

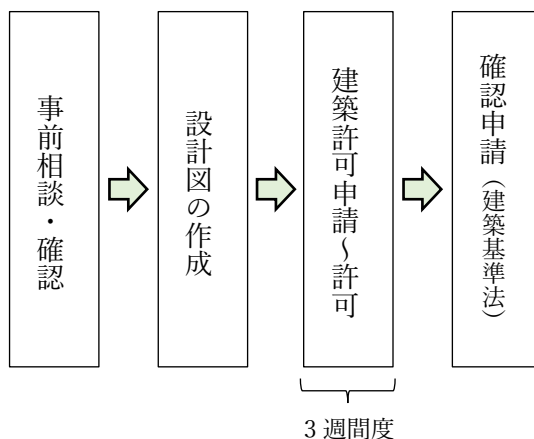
- ① 用途：建築基準法において第 2 種低層住居専用地域内で建築できるもの
- ② 建ぺい率・容積率：70%・200%
- ③ 高さ：12m 以下

5. その他

建築基準法の確認申請とは別の許可です。

開発行為を伴う場合は、開発許可が必要です。

6. 手続きフロー



7. 参考（既存宅地の確認）

次の①から順に、線引き（昭和46年9月14日）時点で宅地かどうか判断します。

- ① 土地の登記事項証明書（線引き以前から現在まで宅地）
- ② 固定資産税課税証明書（昭和47年1月1日時点から現在まで宅地並み課税）
- ③ 農地転用許可書・農業委員会の証明書（線引き以前の許可）
- ④ 建物の全部事項証明書（線引き以前の登記）
- ⑤ 建築基準法の検査済証（線引き以前の完了）
- ⑥ 航空写真（上記資料で確認できない場合にご相談ください）

① 土地の登記事項証明書の家確認方法

区域全ての地目が宅地であることが必要です。

（1）分かりやすい例

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成3年9月26日	不動産番号	
地図番号		筆界特定	余白		
所 在	久留米市		線引き (S46.9.14) 前か		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
	田	386 :		から分筆	
				〔昭和43年10月14日〕	
余白	宅地	386 : 80		②③昭和44年12月4日地目変更	
				〔昭和45年5月1日〕	

（2）注意が必要な例

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成3年9月26日	不動産番号	
地図番号		筆界特定	余白		
所 在	久留米市			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
	田	386 :		から分筆	
				〔昭和43年10月14日〕	
余白	宅地	386 : 80		②③昭和44年12月4日地目変更	
				〔昭和45年5月1日〕	
余白	余白	412 : 55		③ を合筆	
				〔昭和52年2月3日〕	
				③ を合筆と更正	
				〔平成24年11月30日〕	

＜線引き日以降に合筆した場合＞

取り込んだ筆も線引き前から宅地かどうか確認が必要

（3）稀な例

- ・閉鎖謄本において、地目欄が宅地で、原因及びその日付欄に「平方メートルに書替」と記載がある（資料が古すぎる）場合は、線引き前の日付として扱います。
- ・善導寺町与田で、昭和41年の地籍測量をもとに登記情報の修正がされた昭和46年11月24日時点で宅地であった場合は、線引き前の日付として扱います（善導寺町木塚も同様の扱いです、木塚は昭和42年に地籍測量を実施）。